

11.5.2022

JAKAUTUMISSUUNNITELMA

VILUSEN RINNE OY

11.5.2022

JAKAUTUMISSUUNNITELMA

Vilusen Rinne Oy ("Jakautuva Yhtiö") jakautuu kokonaisjakautumisella jakautumisessa perustettaviin kahteen (2) yhtiöön (yhdessä "Vastaanottavat Yhtiöt") siten, että Jakautuvan Yhtiön varat ja velat siirtyvät selvitysmenettelyttä Vastaanottaville Yhtiöille ja Jakautuva Yhtiö purkautuu.

1. Jakautumiseen osallistuvat yhtiöt

(i) Jakautuva Yhtiö

Toiminimi:	Vilusen Rinne Oy
Y-tunnus:	0155320-5
Osoite:	Puutarhakatu 8, 33210 Tampere
Kotipaikka:	Tampere

(ii) Vastaanottavat Yhtiöt

Toiminimi:	Vilusen Rinne Vuokra-asunnot Oy
Osoite:	Puutarhakatu 8, 33210 Tampere
Kotipaikka:	Tampere

Toiminimi:	Annalan Vuokra-asunnot Oy
Osoite:	Puutarhakatu 8, 33210 Tampere
Kotipaikka:	Tampere

2. Jakautumisen syy

Jakautumisen tarkoituksena on toteuttaa Jakautuvan Yhtiön liiketoimintojen eriyttäminen siten, että ARA-ehtoinen asuntokanta siirtyisi toiseen Vastaanottavaan Yhtiöön ja ARA-rajoituksista vapaa asuntokanta toiseen yhtiöön. Suunnitellun jakautumisen syynä on vuokra-asumiseen liittyvän konsernirakenteen tiivistäminen, hallinnon keventäminen sekä varallisuuden vapauttaminen useista vuokra-asuntoyhtiöistä muuhun käyttöön.

3. Vastaanottavien Yhtiöiden yhtiöjärjestykset ja toimielinten valinta

3.1 Vastaanottavien yhtiöiden yhtiöjärjestykset

Ehdotukset Vastaanottavien Yhtiöiden yhtiöjärjestyksiksi ovat tämän jakautumissuunnitelman liitteenä 1 ja liitteenä 2.

3.2 Vastaanottavien yhtiöiden hallitukset ja tilintarkastaja

Vastaanottavien Yhtiöiden toimielimet ja tilintarkastajat valitaan osana jakautumissuunnitelman hyväksymistä. Hyväksyessään jakautumissuunnitelman Jakautuvan Yhtiön yhtiökokous päättää samalla perustaa Vastaanottavat Yhtiöt, hyväksyy niille ehdotetut yhtiöjärjestykset sekä valitsee yhtiöiden hallitusten jäsenet ja tilintarkastajat.

4. Jakautumisvastike

Jakautuvan Yhtiön osakkeenomistajille annetaan jakautumisvastikkeena Vastaanottavien Yhtiöiden uusia osakkeita siten, että Vilusen Rinne Vuokra-asunnot Oy:n osakkeita annetaan yhteensä 10.000 kappaletta ja Annalan Vuokra-asunnot Oy:n osakkeita yhteensä 10.000 kappaletta. Vastaanottavissa Yhtiöissä on molemmissa yksi osakesarja.

Jakautuvan Yhtiön osakkeenomistajille ei anneta muuta vastiketta edellä mainittujen osakkeina annettavan jakautumisvastikkeen lisäksi.

Jakautumisvastike jaetaan Jakautuvan Yhtiön osakkeenomistajille heidän aikaisempien omistustensa mukaisessa suhteessa. Vastaanottavien Yhtiöiden omistusrakenteet vastaavat Jakautuvan Yhtiön jakautumisen voimaantulohetken omistusrakennetta.

Jakautumisvastike jaetaan välittömästi jakautumisen täytäntöönpanon tultua rekisteröidyksi kaupparekisteriin. Osakkeenomistajat saavat kaikki osakkeenomistajan oikeudet välittömästi jakautumisen voimaantulon yhteydessä.

5. Optio-oikeudet ja muut osakkeisiin oikeuttavat erityiset oikeudet

Jakautuva Yhtiö ei ole laskenut liikkeeseen optio-oikeuksia eikä muita osakeyhtiölain (624/2006, muutoksineen) 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettuja erityisiä oikeuksia, jotka oikeuttaisivat Jakautuvan Yhtiön osakkeiden merkintään.

6. Vastaanottavien Yhtiöiden osakepääoma

Jakautuvan Yhtiön osakepääoma per jakautumishetki jaetaan Vastaanottaville Yhtiöille **liitteenä 4** olevan tasesuunnitelman mukaisesti. Vastaanottavien Yhtiöiden osakepääoma määräytyy siten tämän jakautumissuunnitelman perusteella.

Todetaan, että Vastaanottavien Yhtiöiden yhtiöjärjestyksiin ei oteta osakepääomaa koskevia määräyksiä.

7. Selvitys Jakautuvan Yhtiön varoista, veloista ja omasta pääomasta ja niiden arvostamiseen vaikuttavista seikoista sekä Jakautuvan Yhtiön varojen ja velkojen jakamisesta Vastaanottaville Yhtiöille, ehdotus jakautumisen suunnitellusta vaikutuksesta Vastaanottavien Yhtiöiden taseeseen sekä sulautumiseen sovellettavista kirjanpidollisista menetelmistä

7.1 Jakautuvan Yhtiön varat, velat ja oma pääoma

Jakautuvan Yhtiön varat, velat ja oma pääoma käyvät ilmi tämän suunnitelman liitteenä olevasta Jakautuvan Yhtiön tilinpäätöksestä per 31.12.2021 (Liite 3). Tilinpäätöksessä varat, velat ja oma pääoma on arvostettu kirjanpitolain (1336/1997, muutoksineen) säännösten mukaisesti.

7.2 Vastaanottaville Yhtiöille siirtyvät varat ja velat

Jakautumisessa Vilusen Rinne Vuokra-asunnot Oy:lle siirtyy Sulautuvan Yhtiön ARA-ehtoinen asuntokanta ja siihen liittyvä liiketoiminta eli kaikki (mukaan lukien tunnetut, tuntemattomat ja ehdolliset) sellaiset Jakautuvan Yhtiön jakautumisen täytäntöönpanon rekisteröintiajankohtana olevat varat, velat ja vastuut (mukaan lukien sopimukset, tarjoukset ja sitoumukset), jotka liittyvät Jakautuvan Yhtiön ARA-ehtoiseen asuntokantaan.

Annalan Vuokra-asunnot Oy:lle puolestaan siirtyy jakautumisessa Sulautuvan Yhtiön ARA-rajoituksista vapaa asuntokanta ja siihen liittyvä liiketoiminta eli kaikki (mukaan lukien tunnetut, tuntemattomat ja ehdolliset) sellaiset Jakautuvan Yhtiön jakautumisen täytäntöönpanon rekisteröintiajankohtana olevat varat, velat ja vastuut (mukaan lukien sopimukset, tarjoukset ja sitoumukset), jotka liittyvät Jakautuvan Yhtiön ARA-rajoituksista vapaaseen asuntokantaan.

Tämän jakautumissuunnitelman mukainen ehdotus Jakautuvan Yhtiön varojen, velkojen ja vastuiden jakamisesta Vastaanottaville Yhtiöille on kuvattu liitteenä 4 olevassa alustavassa esityksissä Vastaanottavien Yhtiöiden taseista.

7.3 Varojen ja velkojen arvostaminen jakautuessa

Jakautumisen täytäntöönpanon rekisteröintiajankohtana Jakautuvan Yhtiön tässä jakautumissuunnitelmassa Vastaanottaville Yhtiöille allokoitujen varat, velat ja vastuut siirtyvät Vastaanottaville Yhtiöille. Jakautuvan Yhtiön varat ja velat on kirjattu ja arvostettu kirjanpitolain mukaisesti. Jakautumisessa Vastaanottavat Yhtiöt kirjaavat siirtyvät varat ja velat taseeseensa Jakautuvan Yhtiön käyttämään jakautumisen täytäntöönpanon rekisteröintipäivän kirjanpitoarvoon kirjanpitolain säännöksiä noudattaen.

Jakautumisessa Vastaanottaville Yhtiöille muodostuva oma pääoma kirjataan kohdan 6 mukaisesti osakepääomaan.

Jakautuvalle Yhtiölle ei jää jakautumisen jälkeen varoja eikä velkoja, vaan se purkautuu selvitysmenettelyttä.

8. Jakautumiseen osallistuvien yhtiöiden oikeus päättää eräistä asioista

Jakautuvalla Yhtiöllä on oikeus jakautumissuunnitelman allekirjoittamisen ja jakautumisen täytäntöönpanon välisenä aikana päättää myös muista kuin tavanomaiseen liiketoimintaan kuuluvista järjestelyistä, jotka vaikuttavat Jakautuvan Yhtiön oman pääoman tai osakkeiden määrään.

9. Ei pääomalainoja

Jakautuvalla Yhtiöllä ei ole pääomalainoja.

10. Osakeomistukset ja omat osakkeet

Tämän jakautumissuunnitelman päivämääränä Jakautuva Yhtiö ei omista Vastaanottavien Yhtiöiden osakkeita, koska Vastaanottavat Yhtiön syntyvät vasta jakautumisen täytäntöönpanon rekisteröinnillä. Vastaanottavilla Yhtiöillä ei näin myöskään ole emoyhtiöitä.

Tämän jakautumissuunnitelman päivämääränä Jakautuva Yhtiö ei omista omia osakkeitaan.

11. Yrityskiinnitykset

Jakautuvan Yhtiön omaisuuteen ei kohdistu vahvistettuja yrityskiinnityksiä (yrityskiinnitysote liitteenä 5).

12. Erityiset edut ja oikeudet

Jakautumiseen osallistuvien yhtiöiden hallitusten jäsenille tai toimitusjohtajille ei tässä jakautumisessa anneta mitään erityisiä etuja tai oikeuksia.

13. Työntekijät

Jakautuvalla Yhtiöllä ei ole työntekijöitä.

14. Ehdotus täytäntöönpanon rekisteröintiajankohdasta

Jakautumisen täytäntöönpanon suunniteltu rekisteröintiajankohta on 31.12.2022 klo 24.00.

15. Valtuutus

Asianajaja Janne Haapakari, tai määräämänsä, Asianajotoimisto Applex Oy:stä, valtuutetaan hoitamaan kaikki tähän jakautumissuunnitelmaan ja jakautumisprosessiin liittyvät kaupparekisterimerkinnät, kaupparekisterimerkintöjen muutokset ja allekirjoittamaan tarvittavat kaupparekisteri-ilmoitukset ja mahdolliset muut asiakirjat Jakautuvan Yhtiön ja Vastaanottavien Yhtiöiden puolesta ja lukuun. Valtuutus on voimassa toistaiseksi.

Tampereella, 11.5.2022

VILUSEN RINNE OY



Pekka Anttila
Hallituksen puheenjohtaja



Ari Kaperi
Hallituksen jäsen



Auli Korhonen
Hallituksen jäsen



Sami Eloranta
Hallituksen jäsen



Riitta Mäntymäki
Hallituksen jäsen



Katja Nisumaa-Saarela
Hallituksen jäsen



Lasse Oksanen
Hallituksen jäsen

- Liite 1 Vilusen Rinne Vuokra-asunnot Oy: yhtiöjärjestys
- Liite 2 Annalan Vuokra-asunnot Oy:n yhtiöjärjestys
- Liite 3 Vilusen Rinne Oy:n tilinpäätös 31.12.2021
- Liite 4 Jakautumissuunnitelma taseen jaosta
- Liite 5 Vilusen Rinne Oy:n yritys kiinnitysote

Vilusen Rinne Vuokra-asunnot Oy:n yhtiöjärjestys

- 1 § Yhtiön toiminimi on Vilusen Rinne Vuokra-asunnot Oy ja kotipaikka on Tampere.
- 2 § Yhtiön toimiala on: 1. vuokrata asuntoja ja muita tiloja 2. Omistaa tai vuokraoikeuden nojalla hallita tontteja, asuinkiinteistöjä ja asunto-osakkeita sekä muita asuinkiinteistöihin liittyviä apu- ja vuokratiloja 3. yhtiö voi omistaa osakkeita tai olla jäsenenä sellaisissa yhteisöissä jotka toimivat asumisen, isännöinnin, kiinteistönhoidon tai rakennuttamisen alalla.
- 3 § Yhtiöllä on hallitus, johon kuuluu yhtiökokouksen kulloinkin valitsema määrä jäseniä. Hallituksen jäsenten toimikausi päättyy vaalia ensiksi seuraavanvarsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.
- 4 § Yhtiöllä on toimitusjohtaja.
- 5 § Yhtiötä edustavat paitsi hallitus, myös hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja kumpikin yksin ja hallituksenjäsenet kaksi yhdessä.
- Lisäksi hallitus voi antaa nimetylle henkilölle prokuran tai oikeuden yhtiön edustamiseen.
- 6 § Yhtiössä on kaksi varsinaista tilintarkastajaa ja kaksi varatilintarkastajaa. Mikäli tilintarkastajaksi valitaan tilintarkastuslain mukainen tilintarkastusyhteisö, ei varatilintarkastajaa tarvitse valita.
- Yhtiön vuokralaisten ehdottama tilintarkastaja tai tilintarkastusyhteisö tulee valita toiseksi tilintarkastajaksi.
- Tilintarkastajat valitaan tehtävänsä määrääjäksi.
- 7 § Yhtiön tilikausi on kalenterivuosi.
- 8 § Kutsu yhtiökokoukseen toimitettava osakkeenomistajille aikaisintaan kaksi kuukautta ja viimeistään kahdeksan päivää ennen kokousta postitse kirjattuna kirjeenä osoitteilla, jotka osakkeenomistajat ovat yhtiön osakeluetteloon ilmoittaneet tai vaihtoehtoisesti samassa ajassa toimittamalla kutsu tiedoksi muuten todistettavasti kirjallisesti.

- 9 § Varsinainen yhtiökokous on pidettävä vuosittain hallituksen määräämänä päivänä viimeistään kuuden kuukauden kuluttua tilikauden päättymisestä.

Kokouksessa on

esitettävä

- 1 tilinpäätös ja toimintakertomus
- 2 tilintarkastuskertomus

päätettävä

- 3 tilinpäätöksen vahvistamisesta
- 4 toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukainen voitto taitappio antaa aihetta
- 5 vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle
- 6 hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkioista ja matkakustannusten korvauserusteista

valittava

- 7 hallituksen jäsenet
- 8 tarvittaessa tilintarkastajat ja varatilintarkastajat.

Annalan Vuokra-asunnot Oy:n yhtiöjärjestys

- 1 § Yhtiön toiminimi on Annalan Vuokra-asunnot Oy ja kotipaikka on Tampere.
- 2 § Yhtiön toimiala on: 1. vuokrata asuntoja ja muita tiloja 2. Omistaa tai vuokraoikeuden nojalla hallita tontteja, asuinkiinteistöjä ja asunto-osakkeita sekä muita asuinkiinteistöihin liittyviä apu- ja vuokratiloja 3. yhtiö voi omistaa osakkeita tai olla jäsenenä sellaisissa yhteisöissä jotka toimivat asumisen, isännöinnin, kiinteistönhoidon tai rakennuttamisen alalla.
- 3 § Yhtiöllä on hallitus, johon kuuluu yhtiökokouksen valitsema määrä jäseniä. Hallituksen jäsenten toimikausi päättyy vaalia ensiksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.
- 4 § Yhtiöllä on toimitusjohtaja.
- 5 § Yhtiötä edustavat paitsi hallitus, myös hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja kumpikin yksin ja hallituksenjäsenet kaksi yhdessä.
- Lisäksi hallitus voi antaa nimetyille henkilölle prokuran tai oikeuden yhtiön edustamiseen.
- 6 § Yhtiössä on kaksi varsinaista tilintarkastajaa ja kaksi varatilintarkastajaa. Mikäli tilintarkastajaksi valitaan tilintarkastuslain mukainen tilintarkastusyhteisö, ei varatilintarkastajaa tarvitse valita.
- Yhtiön vuokralaisten ehdottama tilintarkastaja tai tilintarkastusyhteisö tulee valita toiseksi tilintarkastajaksi.
- Tilintarkastajat valitaan tehtävänsä määrääjäksi.
- 7 § Yhtiön tilikausi on kalenterivuosi.
- 8 § Kutsu yhtiökokoukseen toimitettava osakkeenomistajille aikaisintaan kaksi kuukautta ja viimeistään kahdeksan päivää ennen kokousta postitse kirjattuna kirjeenä osoitteilla, jotka osakkeenomistajat ovat yhtiön osakelueteloon ilmoittaneet tai vaihtoehtoisesti samassa ajassa toimittamalla kutsu tiedoksi muuten todistettavasti kirjallisesti.

- 9 § Varsinainen yhtiökokous on pidettävä vuosittain hallituksen määräämänä päivänä viimeistään kuuden kuukauden kuluttua tilikauden päättymisestä.

Kokouksessa on

esitettävä

- 1 tilinpäätös ja toimintakertomus
- 2 tilintarkastuskertomus

päätettävä

- 3 tilinpäätöksen vahvistamisesta
- 4 toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukainen voitto taitappio antaa aiheutta
- 5 vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle
- 6 hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkioista ja matkakustannusten korvauserusteista

valittava

- 7 hallituksen jäsenet
- 8 tarvittaessa tilintarkastajat ja varatilintarkastajat.



VILUSEN RINNE OY

Y-tunnus 0155320-5

**TILINPÄÄTÖS JA TOIMINTAKERTOMUS
TILIKAUDELTA 1.1. - 31.12.2021**

VILUSEN RINNE OY

Tilinpäätös 1.1. - 31.12.2021

	sivu
Sisällysluettelo	1
Hallituksen toimintakertomus	2
Rahoituslaskelma	10
Tuloslaskelma	11
Tase	12
Liitetiedot	13
Tilinpäätöksen allekirjoitukset	18
Luettelo kirjanpito kirjoista ja tositelajeista ja niiden säilytystavoista	19

VILUSEN RINNE OY

Puutarhakatu 8

33210 Tampere

y-tunnus 0155320-5

TOIMINTAKERTOMUS VUODELTA 2021

1. YHTIÖN TARKOITUS

Vilusen Rinne Oy:n yhtiöjärjestyksen toisen pykälän mukaan yhtiön toimiala on:

1. vuokrata asuntoja ja muita tiloja
2. omistaa tai vuokraoikeuden nojalla hallita tontteja, asuinkiinteistöjä ja asunto-osakkeita sekä muita asuinkiinteistöihin liittyviä apu- ja vuokratiloja
3. yhtiö voi omistaa osakkeita tai olla jäsenenä sellaisissa yhteisöissä, jotka toimivat asumisen, isännöinnin, kiinteistönhoidon tai rakennuttamisen alalla.

Yhtiö toteuttaa yhtiöjärjestyksen toimialan mukaista toimintaa omistamalla asuinkiinteistöjä ja vuokraamalla niistä asuntoja Tampereella pääasiassa Kaukajärven ja Annalan kaupunginosissa.

Tampereen Vuokratalosäätiö sr on vastannut Vilusen Rinne Oy:n operatiivisesta toiminnasta, hallintopalveluista, vuokraus- ja asukaspalveluista sekä teknisestä kiinteistönpidosta vuodesta 1970 alkaen.

Yhtiö noudattaa asuntojen vuokraamisessa samoja toimintaperiaatteita kuin Tampereen Vuokratalosäätiö sr. Säätiö toteuttaa tarkoitustaan tarjoamalla vuokra-asuntoja sosiaalisilla perusteilla asunnontarvitsijoille edullista vuokraa vastaan. Toimintaperiaatteiden toteutuminen ilmenee tarkemmin säätiön toimintakertomuksessa.

Tehtävien hinnoittelu perustuu omakustannusperiaatteeseen, johon lisätään kate, jotta palvelun veloitus vastaisi markkinahintaa. Kustannukset jaetaan omistettujen neliöiden suhteessa. Tarkoituksena on ylläpitää yhtenäisiä toimintatapoja molemmissa yhteisöissä.

Vilusen Rinne Oy:n toimintaa hoidettiin vuoden aikana yhtiöjärjestyksen ja yhtiökokousten edellyttämällä tavalla sekä säätiön toimintaperiaatteiden mukaisesti.

2. HALLINTO

Tampereen kaupunki omistaa kaikki Vilusen Rinne Oy:n osakkeet. Yhtiö kuuluu Tampere-konserniin.

Vilusen Rinne Oy:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 28.4.2021. Yhtiö piti kaksi ylimääräistä yhtiökokousta 10.9.2021 ja 10.12.2021.

Tampereen kaupunkia edusti Controller Ville Taivassalo (681 osaketta / koko osakemäärä).

Yhtiön hallituksen toimikausi on varsinaisten yhtiökokousten välinen aika.

Varsinaisessa yhtiökokouksessa 24.6.2020 valittiin yhtiöjärjestyksen mukaisesti hallituksen jäseniksi Anneli Kivistö, Seppo Rantanen, Pekka Anttila, Jouni Markkanen, Katja Nisumaa-Saarela, Kauko Ahmala ja Riitta Mäntymäki. Hallitus toimi 27.4.2021 saakka.

Varsinaisessa yhtiökokouksessa 28.4.2021 valittiin yhtiöjärjestyksen mukaisesti hallituksen jäseniksi Pekka Anttila (pj.), Auli Korhonen, Peter Löfberg, Jouni Markkanen, Katja Nisumaa-Saarela, Riitta Mäntymäki ja Eija Mustonen.

Vuoden 2021 aikana seuraavat henkilöt poistuivat säätiön hallituksesta: Peter Löfberg 17.5.2021 ja Jouni Markkanen 17.8.2021. Ylimääräinen yhtiökokous 10.9.2021 valitsi Lasse Oksasen hallituksen jäseneksi jäljellä olevalla toimikaudelle vuoden 2022 loppuun. Ylimääräinen yhtiökokous 10.12.2021 valitsi Ari Kaperin hallituksen jäseneksi 1.1.2022 alkaen jäljellä olevalla toimikaudelle vuoden 2022 loppuun.

Hallitus on kokoontunut toimintakauden aikana 11 kertaa. Hallituksen jäsenet ovat osallistuneet kokouksiin 99 %:sti. Kertomuskaudella hallituksen puheenjohtajana on toiminut Anneli Kivistö 27.4.2021 saakka ja Pekka Anttila 28.4.2021 alkaen, varapuheenjohtajana Jouni Markkanen 17.8.2021 asti ja sihteerinä Isto Jortikka.

Yhtiön toimitusjohtajana on toiminut Satu Eskelinen.

Varsinaisessa yhtiökokouksessa valittiin yhtiön tilintarkastajaksi seuraavaan yhtiökokoukseen asti tilintarkastusyhteisö KPMG Oy AB, päävastuullisena tilintarkastajana KHT, JHT Mari Säynätjoki Tampereen kaupungin nimeämänä sekä tilintarkastusyhteisö Tilintarkastus Lamberg Oy, päävastuullisena tilintarkastajana HT Hannu Lamberg asukkaiden nimeämänä.

Vilusen Rinne Oy:llä ei ole omaa organisaatiota eikä työntekijöitä.

3. VTS-KODIT

Tampereen Vuokratalosäätiö sr, Vilusen Rinne Oy ja Asunto Oy Tampereen Atalan Metsätonttu muodostavat yhdessä VTS-kodit -yhteisön. Markkinoinnissa käytetään yhtenäistä nimeä VTS-kodit.

Vilusen Rinne Oy:n ja Tampereen Vuokratalosäätiö sr:n hallituksen jäsenet ovat samat lukuun ottamatta asukasjäseniä. Säätiön toimitusjohtaja Satu Eskelinen toimii Vilusen Rinne Oy:n toimitusjohtajana.

4. OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDELLA JA SEN JÄLKEEN

Tampereen kaupungin konsernijärjestelyt

Tampereen kaupungin konsernijaosto päätti kokouksessaan 26.10.2021, että Vilusen Rinne Oy:lle annetaan konserniohjeen mukaisena omistajan ennakkokantana lupa toteuttaa esitetty kokonaisjakautuminen. Vilusen Rinne Oy:n hallitusta kehoitetaan ryhtymään esitettyä yhtiön kokonaisjakautumista edistäviin toimenpiteisiin.

Konsernijaoston perusteluissa on esitetty Vilusen Rinne Oy:n kokonaisjakautumiselle muiden muassa seuraavia asioita:

Kaupunki on tunnistanut tarpeen tiivistää vuokra- asumiseen liittyvää konsermirakennetta, pienentää siihen liittyvää hallintotyötä. Tampereen kaupunginvaltuuston 2.10.2017 § 268 hyväksymissä omistajapoliittisissa periaatteissa on mm. linjattu, että samankaltaista toimintaa ei harjoiteta useissa eri yhtiöissä tai säätiöissä. Tampereen Vuokratalosäätiö sr on vastannut Vilusen Rinne Oy:n operatiivisesta toiminnasta, hallintopalveluista, vuokraus- ja asukaspalveluista sekä teknisestä kiinteistönpidosta vuodesta 1970 alkaen. Kokonaisjakautuminen mahdollistaa ja tähtää nykyisen Vilusen Rinne Oy:n asuntokannan rakennejärjestelyn toteuttamiseen ensisijaisesti Tampereen kaupunkikonsernin sisällä. Kokonaisjakautumisen seurauksena syntyvien uusien yhtiöiden myynnistä on keskusteltu Tampereen Vuokratalosäätiön ja Tampereen Vuokra- asunnot Oy:n kanssa. Kokonaisjakautuneiden uusien yhtiöiden myynnistä päättäisi viime kädessä kaupunginvaltuusto ja ostamisesta säätiön/yhtiön hallitus.

Vilusen Rinne Oy:n kokonaisjakautuminen mahdollistaa välivaiheiden kautta omistajapoliittisten periaatteiden mukaista linjausta lähentävän rakennejärjestelyn ja kaupungin talouden kannalta mielekkään lopputuloksen.

Kokonaisjakautumisessa ei ole tunnistettu Vilusen Rinne Oy:n asukkaita koskevia oleellisia vaikutuksia. Nykyisiin vuokrasopimuksiin ei jakautumisen johdosta ole tarvetta tehdä muutoksia esimerkiksi vuokran määrään tai sopimusten kesto.

Kokonaisjakautumisen seurauksena muodostuisi kaksi uutta yhtiötä (vastaanottavat yhtiöt): Yhtiö A, jossa ovat korkotukilain mukaan rajoitusten alaiset kiinteistöt ja Yhtiö B, jossa ovat vuoden 2022 lopussa rajoituksista vapaa kiinteistöt. Yhtiö A:lla olisi 1 020 asuntoa 18:sta kiinteistössä ja yhtiö B:llä 338 asuntoa kuudessa kiinteistössä. Yhtiön A:lla olisi asukkaita noin 1 650 ja yhtiö B:llä noin 700.

Yhtiö A:n osakkeiden luovutusta säätelee Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n säännökset, jotka määrittävät yhtiölle mahdollisen enimmäisluovutuskorvauksen eli osakkeiden kauppahinnan.

Yhtiö B:n kauppahinta muodostuu vapaasti myyjän ja ostajan välisissä neuvotteluissa. Kokonaisjakautumisen seurauksena syntyvät uudet yhtiöt voisivat jatkaa purkautuvan Vilusen Rinne Oy:n toimintaa vuoden 2022 jälkimmäisellä vuosipuoliskolla. Uusien yhtiöiden omistajastrategiset ratkaisut olisivat ajankohtaisia tämän jälkeen.

Vilusen Rinne Oy:n hallitus on käynnistänyt konsernijaoston ohjauksen perusteella kokonaisjakautumista valmistelevia toimenpiteitä ja teettää ne säätiön henkilöstöllä. Jakautumissuunnitelman valmistelu asianajajan avustuksella sekä verottajan ennakkoratkaisun hakeminen kokonaisjakautumiselle ja uusien yhtiöiden myymiselle veroasiantuntijan kanssa ovat käynnissä. Näiden toimenpiteiden valmistuminen arvioidaan olevan helmi-maaliskuussa 2022, minkä jälkeen niistä sadut tiedot annetaan konsernijaostolle päätöksentekoa varten.

Muut tapahtumat

Vuonna 2020 alkanut COVID-19-pandemia vaikutti edelleen VTS-kotien toimintaan vuonna 2021. Edellisen vuoden aikana VTS-kodit oli pystynyt järjestämään sekä asukas- että oman sisäisen toiminnan siten, että pandemian negatiiviset vaikutukset saatiin minimoitua. Vuoden 2021 aikana toimintaa jatkettiin samoilla periaatteilla ja sopeutettiin kulloinkin voimassa olleiden rajoitusten mukaisesti. Taloudellisesti pandemia vaikutukset olivat pieniä, asuntojen käyttöasteisiin sillä ei ollut erityistä vaikutusta, vuokrasaamisten määrä kasvoi noin neljänneksen.

Pandemia on vaikuttanut eniten asuntojen sisäpuolisiin korjauksiin, fyysiseen asiakaspalveluun ja asukastoimintaan sekä henkilöstön työtapaan. VTS-kotien henkilöstö on noudattanut ns hybridimallia eli tällöin työskentely on ollut mahdollista myös toimistolla, kunhan sovittuja turvallisuusmääräyksiä on noudatettu. Kiireettömiä asuntojen sisäpuolisia korjauksia on siirretty tehtäväksi myöhemmin ja niiden sijaan on tehty vaihtoehtoisia korjauksia muihin tiloihin tai ulkona. Välttämättömät asiakastapaamiset järjestettiin asianmukaiset suojatoimenpiteet ja -varusteet huomioiden. Asukastoiminnan tapahtumiin, VTS-kotien ja sen kumppaneiden järjestämiin tilaisuuksiin, osallistui vuonna 2021 yhteensä 5487 kävijää (koronatilanteen vuoksi tapahtumia ei järjestetty normaaliin tapaan).

Kuluneena vuonna korkotaso oli edelleen hyvin matala ja lyhyet korot (6-12 kk euribor) olivat edelleen negatiivisia. Korkosuojaukset säilytettiin ennallaan. Korkokehitystä seurataan jatkossakin ja korkosuojauksia tehdään tarvittaessa. Suojaukset koskevat lainoja, joilla on lyhytaikainen (enintään 12 kk) viitekorko. Suojausten tarkoituksena on pienentää korkoriskin vaikutusta vuokrankorotustarpeeseen ja turvata säätiön vakaa vuokrataso.

Yhtiöllä ei ole omaa tutkimus- ja kehitystoimintaa, mutta se hyödyntää Tampereen Vuokratulosäätiö sr:n tutkimus- ja kehitystoimintaa, mikä kohdistuu lähinnä kiinteistöjen elinkaaren ja ylläpidon hallinnan kehittämiseen. Tämä toteutetaan kehittämällä tietojärjestelmiä, kiinteistöhuollon menetelmiä ja prosesseja sekä osallistumalla Tampereen yliopiston sekä Tampereen kaupungin kehitysprojekteihin.

Yhtiö saa ensimmäisen vihreän rahoituksen Hikivuorenkatu 20 -rakennushankkeeseen. Vihreä rahoitus tarkoittaa kestäviä ratkaisuja energian kulutuksen kannalta. Kiinteistön energialuokka on A.

Tilinpäätöksen jälkeen

Hallituksen jäsenen, Ari Kaperi, toimikausi alkoi 1.1.2022.

VTS-kodeille hyväksyttiin uusi strategia vuosille 2022 – 2026. Strategiasta tarkemmat tiedot löytyvät Tampereen Vuokralatosaatiö sr:n kotisivuilta, vts.fi.

5. ASUNTOJEN VUOKRAUS JA ASUKASTOIMINTA

Asuntojen vuokraus

Asukasvalinnassa noudatettiin sosiaalista tarveharkintaa. Asukasvalinta toteutettiin sosiaalisin perustein arvataloissa sekä vapaarahoitteisissa taloissa. Asukkaaksi valittujen keskimääräiset bruttokuukausitulot olivat 1640 euroa. Voimassa olevien asuntohakemusten kokonaismäärä nousi edelliseen vuoteen verrattuna.

Erityisasuttaminen mahdollisti yhteensä 166 (koko VTS-kodit) asunnon tarjoamisen erityisryhmille. Asumisneuvonta jatkui yhdessä Tampereen kaupungin ja Tampereen Vuokra-asunnot Oy:n kanssa. Tulokset olivat edelleen hyviä. VTS-kotien asukkaille toiminta jatkui pääosin ennallaan.

	2018	2019	2020	2021
Asukkaita (kirjoilla)	2317	2437	2363	2347
Uusien asukkaiden keskimääräiset tulot €/kk	1489	1587	1550	1640
Asuntojen taloudellinen käyttöaste %	97,95	98,27	98,45	98,43
Asuntohakemuksia voimassa (VTS-kodit)	3002	3475	2997	3476
Kaikki sopimukset kpl (vaihdot + uudet)	339	324	194	225
Kokonaisvaihtuvuus %	26,12	24,43	15,11	14,36
Sisäisiä vaihtoja	73	76	64	29
Uudet sopimukset	266	248	130	196
Erityisryhmille asuntoja	44	42	18	166 (VTS-kodit)

Asukastoimikuntien ja yhteys henkilöiden lukumäärä	22	26	21	21
Asukastoimikuntien jäsenten lukumäärä	99	93	116	113
Asukaskoulutusten ja AD-tapahtumien lukumäärä (VTS-kodit)	17	22	19	10
Osallistujia asukaskoulutuksiin ja AD-tapahtumiin (VTS-kodit)	564	583	216	117

Asukastoiminta

- Asukasviesti-lehti ilmestyi 4 kertaa.
- AD -ryhmä kokoontui 6 kertaa.
- Asukasdemokratia -ryhmän (AD-ryhmän) valintakierros järjestettiin syksyllä 2021. Vähäisen ehdokasmäärän vuoksi uutta AD-ryhmää ei valittu, mutta nykyinen ryhmä jatkaa vuoden 2022 ajan kehittämistyöryhmänä, pyrkien uudistamaan toimintaa houkuttelevammaksi.

Lisäksi Asukaspalvelut-yksikön toimihenkilöt osallistuivat asukas- ja asukastoimikuntien kokouksiin ja eri työryhmien kokouksiin.

6. KIINTEISTÖINVESTOINNIT JA KIINTEISTÖJEN YLLÄPITO

Vilusen Rinne Oy:n omistuksessa oli vuoden lopussa 23 kiinteistöä, yhteensä 1284 asuntoa, yht. 72 386 asm², keskipinta-ala 56 m², rakennusten keskimääräinen ikä 31 vuotta. Peruskorjaukset ja Koti Kuntoon -remontit huomioiden oikaistu keski-ikä on 18 vuotta. Yhtiön kiinteistöt sijaitsevat Tampereella Kaukajärven kaupunginosassa.

VTS-kotien (Säätiö + Viri) kokonaisasuntomäärä on 9410 kpl (ilman ryhmäkotiasuntoja 9241 kpl), asuntopinta-ala 540 168 asm², keskipinta-ala 57,41 m².

Kiinteistöinvestoinnit

Vuonna 2021 ei valmistunut uusia kohteita. Rakenteilla on yksi uusi kohde, jotka lisäävät kokonaisasuntomäärää 74 as. Kohde valmistuu vuoden 2022 syksyllä.

2021	Loppulaskelman arvo tai arvioitu hankinta-arvo €	€/asm ²
-	-	-
2020		
-	-	-
2019		
Riipuksenkatu 2 (L)	15 686 075	3 236
2018		
Kolunkatu (L)	9 862 615 €, 2867 €/m ²	2 867

Investoinnit, t€	2018	2019	2020	2021
Rakennukset	9 223,2	15 824,8	663,5	143,1
Kalusto	786,4	1 445,7	78,5	37,1
Keskeneräinen rakennustuotanto	5 983,1	519,9	-144,6	7 824,1
Maa-alueet	0,0	0,0	0,0	0,0
Vuosikorjaukset	3 780,4	1 998,5	1 923,0	1 758,3
Investoinnit yhteensä	19 773,0	7 749,0	2 520,5	9 762,6

Kiinteistöjen kunnossapito

Kiinteistöjen kunnossapitokorjauksia on tehty laaditun PTS-suunnitelman mukaisesti.

	2020	2021
Korjauskulut olivat keskimäärin € / as ² / kk	2,23	2,23
Yhteensä, t€	1 936	1 938

Kiinteistönhoito

Huoltoyhtiönä jatkaa Kartanon Kiinteistöpalvelut Oy. Kiinteistöhuollon kustannukset olivat keskimäärin 0,28 €/as m² (2020: 0,26 €/asm²).

Kiinteistösiivousta hoitaa Winclean Oy neljää kiinteistöä lukuun ottamatta, joiden siivouksen hoitaa Kartanon Puhtauspalvelut Oy Ylläpitosiivouksen kustannukset olivat keskimäärin 0,25 €/as m² (2020:0,22 €/asm²). Siivoussopimusten osalta aloitettiin syksyllä hankinta neuvottelumenettelyllä kaikkien Vilusen Rinne Oy:n siivoussopimusten osalta. Uudet hankintasopimukset astuvat voimaan 1.2.2022.

Kiinteistöjen ylläpito, ominaiskulutukset

Vilusen Rinne Oy	2018	2019	2020	2021
lämpöindeksi kWh/Rm ³	30,8	33,6	31,5	33,8
vedenkulutus dm ³ /as/vrk	116,1	118,8	116,1	119,0
sähkö ominaiskulutus kWh/Rm ³	6,2	7,4	6,9	7,2

7. HENKILÖSTÖ

Vilusen Rinne Oy:llä ei ole omaa henkilöstöä vaan Tampereen Vuokratalosäätiö sr:n henkilöstö tai alihankkijat hoitavat kaikki yhtiön palvelut ja toiminnot.

8. ARVIO TOIMINTAAN LIITTYVISTÄ RISKEISTÄ JA EPÄVARMUUSTEKIJÖISTÄ

Yhtiön riskinhallinta hoidetaan Tampereen Vuokratalosäätiö sr:ssä. Säätiöllä on riskienhallintaohjelma, jonka perusteella on tehty riskikartoitus. Kartoituksen mukaan merkittävät riskit on hyvin tiedostettu sekä turvaaviin ja ennalta ehkäiseviin toimiin on ryhdytty.

Säätiöllä on käytössä Hyvän johtamis- ja hallintotavan prosessi ja dokumentaatio sekä riskianalyysi, mitkä ovat yhdenmukaiset toisten kaupunkikonserniin kuuluvien yhteisöjen kanssa.

Yhtiön toimintaan liittyy Tampereen kaupungin omistusjärjestelyjen osalta jatkuvuuden epävarmuustekijöitä, kunnes kaupunki on päässyt omistusjärjestelyissä päätökseen arviolta vuoden 2022 lopussa tai sen jälkeen. Omistusjärjestelyn pääkohdat on kuvattu kappaleessa 4.

Strategiset riskit

Vilusen Rinne Oy:n kiinteistöjen keskimääräisesti heikompi sijainti muihin vuokranantajiin verrattuna muodostaa käyttöasteriskin, mikäli vuokra-asuntojen kysyntä laskee kaupungin laidoilla.

Asukkaiden keskimääräinen pienituloisuus ja riippuvuus asumistuesta ja toimeentulotuesta muodostaa vuokranmaksukykyriskin, mikäli valtion ja kuntien kyky sosiaalisiin tulonsiirtoihin heikkenee julkistalouden velkaantumisen myötä. Tämä johtuu siitä, että Tampereen Vuokratalosäätiö sr:n sääntöjen edellyttämiä sosiaalisia periaatteita noudatetaan myös Vilusen Rinne Oy:n vuokraustoiminnassa.

Kiinteistökohtaiset riskit

Kiinteistöjen kasvava perusparannustarve muodostaa kunnossapito- ja rahoitusriskin ja se aiheuttaa vuokratuospaineita. Tämän riskin vaikutusten pienentämiseksi tehdään kiinteistösalkutuksen avulla kiinteistöjen kehitystä sekä pitkän aikavälin suunnitelmia perusparannusten toteuttamiseksi sekä myös kiinteistökannan kehittämiseksi alueittain muiden yhteistyökumppaneiden kanssa.

Taloudelliset riskit

Taloudellisista riskeistä suurin on korkoriski sekä alhainen omavaraisuusaste. Yhtiö suojautuu korkoriskiä vastaan koronvaihotosopimuksilla. Omavaraisuusastetta pyritään parantamaan taloudellisella toiminnalla, kilpailutuksilla eli hankintakustannusten pienentämisellä sekä tarvittaessa ylimääräisillä lainanlyhennyksillä.

Muut riskit

Valtion asuntolainojen ja korkotukilainojen takaisinmaksuohjelmien takapainotteisuus muodostaa korjausvelkariskin samanaikaisesti kohoavien lainanlyhennysten ja kasvavan peruskorjaustarpeen kanssa.

Toiminnallisista riskeistä merkittävimpiä on toimialan markkinatilanne.

9. TALOUDELLINEN ASEMA JA KESKEISIMMÄT TALOUDEN TUNNUSLUVUT

Liikevaihto oli 10 634 426 € (10 493 443€). Yhtiön taloustilanne on ollut pandemiasta huolimatta kertomuskauden aikana vakaa.

Yhtiön liiketoiminnan tulos suunnitelman mukainen. Rahoituskulut ovat pienemmät kuin talousarviossa ja muut erät pääasiassa talousarvion tasolla. Vuoden 2020 vertailutiedoissa muissa tuotoissa on Ojavainionkatu 4:n myynnin tulosvaikutus.

Absoluuttinen taloudellinen käyttöaste säilyi lähes ennallaan ja koko vuoden keskiarvo oli 98,4 % (98,5 %). Kokonaisvaihtuvuus pysyi 14,4 %:issa (15,1 %), vaikka sisäisten vaihtojen määrä pieneni viime vuodesta. Jatkonut korona- pandemia todennäköisesti myös vähensi vaihtuvuutta. Asuntoja tarvittiin paljon perusparannuskohteista pois muuttaville. Maksuvalmius on laskenut edellisestä vuodesta pääasiassa ylimääräisen lainan lyhennyksen takia, quick ratio 2,9 (5,2).

Tilinpäätösperiaatteisiin tehtiin vuonna 2020 käyttöomaisuuden poistojen osalta muutoksia, missä koko kiinteistön aktivoitujen perusparannusten sekä kiinteistön teknistä tasoa parantavien aktivoitujen pienten korjausten poistokäytäntöä täsmennettiin. Perusparannusten poistomenetelmä on 30 vuoden tasapoisto ja pienten aktivointien 10 vuoden tasapoisto.

Näitä poistokäytäntöjä sovellettiin vuoden 2020 tilinpäätöksen aktivointeihin ja jatketaan sen jälkeen vastaavanlaisissa tapauksissa.

Ennen vuotta 2020 aktivoitua käyttöomaisuudesta tehtiin poistot entisellä menetelmällä eli enimmäispoistot, rakennuksista 4 %, kalustosta 25 %.

Tehtyjen täysien poistojen lisäksi yhtiö käyttää asuintalovarausta tuloksen tasaukseen. Kuluneena vuonna asuintalovarausta käytettiin kiinteistöjen korjauskustannusten kattamiseen ja tehtiin uutta varausta. Varauksen nettomuutos oli lisäystä 551 548 (1 211 149 €). Varausta käytettiin 59 394 euroa kustannusten kattamiseen ja tehtiin uutta varausta 610 942 euroa.

10. HALLITUKSEN ESITYS TULOSTA KOSKEVISTA TOIMENPITEISTÄ

Hallitus esittää, että tilikauden voitto 4 573,00 € (4 589,40 €) kirjataan voittovarain tilille ja että osinkoa jaetaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymä enimmäisosinko vuodelta 2021, joka on 4 581 euroa.

11. TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Yhtiön tulevaisuus riippuu Tampereen kaupungin omistusjärjestelyistä. Mikäli yhtiön jakautuminen ja myynti toteutuvat, niin myyntien jälkeinen toiminta on uuden omistajan hallinnassa. Tampereen kaupungin tavoitteena on tehdä myynnit kaupunkikonsernin muille yhtiöille, joten tarkoituksena on toiminnan jatkuminen pääsääntöisesti ennallaan uusissa omistuksissa.

Mikäli jakautuminen ja myynnit eivät toteutuisi, niin yhtiö jatkaa toimintaansa samoilla periaatteilla kuin aikaisemminkin.

Lyhyellä aikavälillä Vilusen Rinne Oy:n toimintaympäristö on vakaa. Pitkällä aikavälillä tärkeät Vilusen Rinne Oy:n taloudelliseen menestykseen vaikuttavat seikat ovat vuokra-asuntojen kysyntä, korjausvelan hallinta ja korkotason muutokset. Vuokra-asuntojen tarjontaa lisäävät myös lähitulevaisuudessa uuden rakentamisen myötä lisääntyneet yksityisen markkinan sijoitusasunnot. Sosiaalisen vuokratuotannon toimintaympäristöön tulee vaikuttamaan myös mahdolliset muutokset erilaisissa asukkaisiin kohdistuvissa tukimuodoissa.

Annalan uudis- ja perusparannushankkeet ovat Vilusen Rinne Oy:n laajuuteen nähden huomattavan suuria hankkeita ja tulevat rasittamaan yhtiön maksuvalmiutta ja vakavaraisuutta merkittävästi. Vuokrataso tulee nousemaan yleistä vuokratason nousua enemmän, mutta vastaavasti asuntojen vuokrattavuus ja mukavuus paranevat sekä korjaustarve pienenee.

Hikivuorenkatu 20:een rakennetaan vanhan kiinteistön tilalle 74 uutta asuntoa, työt alkoivat keväällä 2021 ja uusi kiinteistö valmistuu loppuvuonna 2022.

Hikivuorenkatu 16:n (36 asuntoa) perusparannus on suunniteltu toteutettavan 2023.

Vilusen Rinne Oy

RAHOITUSLASKELMA

		2021	2020
Varsinaisen toiminnan rahavirta			
Vuokraustoiminnasta saadut maksut	+	10 610 752,99	10 514 625,68
Maksut vuokraustoiminnan kuluista	-	6 143 670,90	5 875 747,27
Varsinaisen toiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	+/-	4 467 082,09	4 638 878,41
Maksetut korot ja maksut muista rahoituskuluista	-	1 232 961,46	1 175 927,04
Saadut korot	+	-1 709,86	20 861,64
Maksetut välittömät verot	-	2 315,25	7 198,34
Varsinaisen toiminnan rahavirta (A)	+/-	3 230 095,52	3 476 614,67
Investointien rahavirta			
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-	8 003 151,85	609 263,82
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	+	0,00	1 640 000,00
Investoinnit muihin sijoituksiin	-	0,00	0,00
Lainasaamisten takaisinmaksut	+	8 854 584,53	-6 381 217,22
Investointien rahavirta (B)	+/-	851 432,68	-5 350 481,04
Rahoituksen rahavirta			
Pitkäaikaisten lainojen nostot	+	0,00	4 774 745,00
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-	3 842 984,21	2 655 479,46
Maksetut osingot ja muu voitonjako	-	4 581,00	4 581,00
Rahoituksen rahavirta (C)	+/-	-3 847 565,21	2 114 684,54
Rahavarojen muutos (A + B + C) lisäys (+) / vähennys (-)	+/-	233 962,99	240 818,17
Rahavarat tilikauden alussa		357 326,65	116 508,48
Rahavarat tilikauden lopussa		591 289,64	357 326,65
		233 962,99	240 818,17

	EUR	1.1.2021 - 31.12.2021	1.1.2020 - 31.12.2020
LIKEVAIHTO			
Vuokrat		10 162 210,50	10 061 571,43
Käyttökorvaukset		492 945,86	483 093,21
Luottotappiot ja oikaisuerät		-20 730,20	-51 221,92
LIKEVAIHTO YHTEENSÄ		10 634 426,16	10 493 442,72
MUUT TUOTOT		0,00	1 864 524,95
HENKILÖSTÖKULUT			
Palkat ja palkkiot		-25 510,00	-21 450,00
HENKILÖSTÖKULUT YHTEENSÄ		-25 574,00	-21 450,00
KIINTEISTÖJEN HOITOKULUT			
Hallinto		-991 738,89	-1 011 370,86
Käyttö ja huolto		-272 583,68	-222 128,01
Ulkoalueiden huolto		-180 026,26	-158 958,00
Siivous		-260 359,97	-244 371,88
Lämmitys		-810 876,30	-726 866,84
Vesi ja jätevesi		-495 064,06	-492 661,55
Sähkö		-255 461,32	-283 148,73
Jätehuolto		-144 679,83	-142 233,05
Vahinkovakuutukset		-32 786,21	-31 485,02
Vuokrat		-398 600,63	-412 126,54
Kiinteistövero		-311 450,61	-331 057,98
Korjaukset			
Muuttokorjaukset		-659 987,99	-622 274,26
Huoneistokorjaukset		-254 059,73	-225 922,56
Yleiset tilat		-90 646,90	-112 350,71
Rakennusten rakenteet		-180 075,66	-497 281,24
Ulkoalueet		-29 779,37	-51 602,04
LVI-järjestelmät		-34 167,54	-28 998,19
Sähkö- ja tietojärjestelmät		-38 362,48	-34 386,55
Ilkivalta- ja korjaukset		-5 857,06	-18 788,08
Muut korjaukset ja hankinnat		-154 104,72	-149 064,10
PTS-korjaukset		-329 216,44	-282 581,31
Oikaisuerät		17 986,43	100 225,80
Korjaukset yhteensä		-1 758 271,46	-1 923 023,24
KIINTEISTÖJEN HOITOKULUT YHTEENSÄ		-5 937 473,22	-6 000 881,70
LIKEVOITTO (-TAPPIO)		4 696 952,94	6 357 085,97
POISTOT		-2 975 526,09	-3 875 876,32
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT			
Rahoitustuotot		25 683,81	20 827,80
Rahoituskulut		-1 189 846,50	-1 285 027,71
RAHOITUSTUOTOT JA KULUT YHTEENSÄ		-1 164 162,69	-1 264 199,91
VOITTO/TAPPIO ENNEN TP-SIIRTOJA		557 264,16	1 217 009,74
TILINPÄÄTÖSSIIRROT			
Asuintalovarauksen muutos		-551 547,91	-1 211 149,20
TILINPÄÄTÖSSIIRROT YHTEENSÄ		-551 547,91	-1 211 149,20
Tilikauden verot		-1 143,25	-1 271,14
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO		4 573,00	4 589,40

	EUR	31.12.2021	31.12.2020
VASTAAVAA			
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Aineelliset hyödykkeet			
Liittymismaksut		786 549,12	786 549,12
Rakennukset ja rakennelmat		60 460 347,20	62 832 089,54
Koneet ja kalusto		1 381 786,73	1 805 359,61
Enn.maksut ja keskener.hankinnat		7 887 644,84	63 572,13
Aineelliset hyödykkeet yhteensä		70 516 327,89	65 487 570,40
Sijoitukset		305 689,36	305 689,36
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ		70 822 017,25	65 793 259,76
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Vuokrasaamiset		141 209,78	112 719,50
Saamiset saman konsernin yhteisöiltä		7 629 760,61	16 484 345,14
Muut saamiset		43 122,21	51 599,60
Siirtosaamiset		89 009,95	-8 765 574,58
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä		7 903 102,55	16 719 497,23
Rahat ja pankkisaamiset		591 289,64	357 326,65
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ		8 494 392,19	17 076 823,88
VASTAAVAA YHTEENSÄ		79 316 409,44	82 870 083,64
VASTATTAVAA			
Oma pääoma			
Osakepääoma		114 535,98	114 535,98
Edell.tilik.voitto/tappio		4 589,49	4 581,09
Osingonjako		-4 581,00	-4 581,00
Tilikauden voitto/tappio		4 573,00	4 589,40
Oma pääoma yhteensä		119 117,47	119 125,47
Varaukset		14 926 302,76	14 374 754,85
Pitkäaikainen vieras pääoma			
Lainat rahoituslaitoksilta		59 698 617,01	62 949 281,91
Velat saman konsernin yhteisöille		1 419 589,66	1 924 985,06
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä		61 118 206,67	64 874 266,97
Lyhytaikainen vieras pääoma			
Lainat rahoituslaitoksilta		1 987 303,65	2 074 227,56
Saadut ennakot		196 432,65	195 488,84
Ostovelat		420 717,95	596 139,20
Velat saman konsernin yhteisöille		7 549,14	9 227,60
Muut velat		385 278,50	427 065,54
Siirtovelat		155 500,65	199 787,61
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä		3 152 782,54	3 501 936,35
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		79 316 409,44	82 870 083,64

VILUSEN RINNE OY

TILINPÄÄTÖKSEN 31.12.2021 LIITETIEDOT

TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Vilusen Rinne Oy kuuluu Tampereen kaupungin muodostamaan kaupunkikonserniin. Konsernitilinpäätöksen jäljennös on saatavissa Tampereen kaupungin konsernihallinnosta.

Arvostusperiaatteet

Käyttöomaisuus on kirjattu hankintamenoon. Tuottojen ja kulujen jaksotuksessa on noudatettu suoriteperiaatetta. Pysyvät vastaavat on arvostettu hankintamenoon, josta on vähennetty suunnitelman mukaiset poistot.

TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Poistosuunnitelma

Vilusen Rinne Oy noudattaa poistosuunnitelmaa ja poistoperusteina käytetään EVL:n maksimipoistoja: rakennukset 4% ja koneet ja kalusto 25%.

Perusparannusten poistomenetelmä on 30 vuoden tasapoisto ja rakennusten pienten aktivointien 10 vuoden tasapoisto. Perusparannusten yhteydessä kokonaan purettavien vanhojen rakennusten taseessa olevat rakennusten ja kaluston arvot poistetaan kokonaan tasapoistoina hallituksen perusparannuspäätöksen ja vuokrasopimusten päättymisen välisenä aikana. Tätä sovelletaan tilinpäätöksissä alkaen vuodesta 2020.

Henkilöstöä ja toimielinten jäseniä koskevat liitetiedot

Yhtiöllä ei ole palkattua henkilökuntaa.

	31.12.2021	31.12.2020
Hallitukselle maksetut palkkiot	25 510,00	21 450,00
Palkat ja palkkiot yhteensä	<u>25 510,00</u>	<u>21 450,00</u>
Tilintarkastuspalkkiot	10 106,00	10 726,00
Ostot saman konsernin yhteisöiltä		
Tampereen kaupungin yhteisöt yhteensä	2 932 843,40	2 831 394,22

Edellisten tilikausien tietojen vertailukelpoisuus

Molempien vuosien tiedot ovat vertailukelpoisia.

TASEEN VASTAAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet

Liittymismaksut		
Kp-arvo 1.1.	786 549,12	847 853,25
Lisäykset/vähennykset	<u>0,00</u>	<u>-61 304,13</u>
	786 549,12	786 549,12
Rakennukset		
Kp-arvo 1.1.	62 832 089,54	65 589 199,27
Lisäykset	143 111,79	663 511,89
vähennykset	0,00	0,00
Tilikauden poistot	<u>-2 514 854,13</u>	<u>-3 420 621,62</u>
Kp-arvo 31.12.	60 460 347,20	62 832 089,54

TILINPÄÄTÖKSEN 31.12.2021 LIITETIEDOT

	31.12.2021	31.12.2020
Koneet ja kalusto		
Kp-arvo 1.1.	1 805 359,61	2 318 272,15
Lisäykset	37 099,08	78 513,08
vähennykset	0,00	0,00
Saadut avustukset	0,00	0,00
Tilikauden poistot (25 %)	-460 671,96	-591 425,62
Kp-arvo 31.12.	<u>1 381 786,73</u>	<u>1 805 359,61</u>

Keskeneräiset hankinnat		
Kp-arvo 1.1.	63 572,13	63 572,13
Saadut avustukset	0,00	0,00
Kp-arvo 31.12.	<u>7 887 644,84</u>	<u>63 572,13</u>

Osakkeet ja osuudet		
Kp-arvo 1.1.	305 689,36	305 689,36
Lisäys	0,00	0,00

Omistus muissa yhteisöissä

	Kotipaikka	Om.osuus	Oma pääoma	Tulos
Mummunkujan Pysäköinti Oy	Tampere	31,33 %	568 692,88	-12 127,03
Kaukajärviolosuuskunta	Tampere	17,88 %		
Kiinteistö Oy Tampereen Keskiensparkki	Tampere	12,77 %		

Kiinteistöjen verotusarvot	46 915 062,35	48 711 345,49
-----------------------------------	---------------	---------------

Saamiset Tampereen kaupungilta

Konsernipankkisaaminen	7 629 760,61	16 484 345,14
------------------------	--------------	---------------

Siirtosaamiset

Siirtosaamiset	54 761,19	63 977,90
Perintäsaamiset	6 855,09	6 855,09
Korkosaamiset	27 393,67	0,00
	<u>89 009,95</u>	<u>70 832,99</u>

TASEEN VASTATTAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Oma pääoma	31.12.2021	31.12.2020
Osakepääoma	114 535,98	114 535,98
Kertyneet voitot/tappiot	4 589,49	4 581,09
Osingonjako	-4 581,00	-4 581,00
Tilikauden voitto	4 573,00	4 589,40
	<u>119 117,47</u>	<u>119 125,47</u>

Sidottu oma pääoma

Osakepääoma 1.1.	114 535,98	114 535,98
Osakepääoma 31.12.	114 535,98	114 535,98
Sidottu oma pääoma yhteensä	<u>114 535,98</u>	<u>114 535,98</u>

TILINPÄÄTÖKSEN 31.12.2021 LIITETIEDOT

Vapaa oma pääoma

Voitto/tappio edellisiltä tilikausilta 1.1.	4 589,49	4 581,09
Osingonjako	-4 581,00	-4 581,00
Voitto/tappio edellisiltä tilikausilta 31.12.	8,49	0,09

Tilikauden voitto	4 573,00	4 589,40
-------------------	----------	----------

Vapaa oma pääoma yhteensä	<u>4 581,49</u>	<u>4 589,49</u>
---------------------------	-----------------	-----------------

Oma pääoma yhteensä	<u><u>119 117,47</u></u>	<u><u>119 125,47</u></u>
---------------------	--------------------------	--------------------------

Jakokelpoinen vapaa oma pääoma

Laskelma jakokelpoisesta omasta pääomasta

	31.12.2021	31.12.2020
Voitto/tappio edellisiltä tilikausilta	4 589,49	4 581,09
Osingonjako	-4 581,00	-4 581,00
Tilikauden voitto	<u>4 573,00</u>	<u>4 589,40</u>
	4 581,49	4 589,49

Tilinpäätössiirtojen kertymä

Asuintalovaraus

Kp-arvo 1.1.	14 374 754,85	13 163 605,65
Muutos	<u>551 547,91</u>	<u>1 211 149,20</u>
Kp-arvo 31.12.	14 926 302,76	14 374 754,85

Pitkäaikaiset velat

Velat saman konsernin yhteisöille

Lainat Tampereen kaupungilta	<u>1 419 589,66</u>	<u>1 924 985,06</u>
	1 419 589,66	1 924 985,06

Velat muille

Rahoituslaitokset	<u>59 698 617,01</u>	<u>62 949 281,91</u>
	59 698 617,01	62 949 281,91

Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua

	53 345 495,37	56 284 626,58
--	---------------	---------------

Lyhytaikaiset velat

Velat saman konsernin yhteisöille

Ostovelat	31.12.2021 235 205,57	31.12.2020 269 720,62
-----------	--------------------------	--------------------------

Velat muille

Lainat rahoituslaitoksilta	1 987 303,65	2 074 227,56
Saadut ennakot	196 432,65	195 488,84
Ostovelat	420 717,95	596 139,20
Velat saman konsernin yhteisöille	7 549,14	9 227,60
Muut velat	385 278,50	427 065,54
Siirtovelat	<u>155 500,65</u>	<u>199 787,61</u>
	3 152 782,54	3 501 936,35

TILINPÄÄTÖKSEN 31.12.2021 LIITETIEDOT

Siirtovelkojen olennaiset erät

Korkovelka	155 500,65	198 615,61
Verovelka	0,00	1 172,00
	<u>155 500,65</u>	<u>199 787,61</u>

Saadut vakuudet

Vuokravakuudet (sisältyy lyhytaikaisiin velkoihin)	378 818,30	392 639,10
Saadut maksusitoumukset	236 126,69	227 130,60

MUUT LIITETIEDOT

Kiinnitykset ja annetut vakuudet

Panttikirjat yhteensä	80 852 354,24	80 852 354,24
Kiinnitykset omien velkojen vakuutena	76 250 940,00	76 250 940,00
Kiinnityksiä vapaana	4 375 100,00	4 375 100,00
Tonttivuokrien vakuudeksi luovutetut panttikirjat	226 314,24	226 314,24
Vakuudellisten lainojen määrä	54 110 021,21	54 854 661,59

Yhtiön muilla lainoilla on kaupungin myöntämä takaus.

Koronvaihtosopimukset

Vilusen Rinne Oy suojaa pitkäaikaisessa vieraassa pääomassa olevien lainojen koroista aiheutuvaa kassavirtaa tulevaisuuden korkotason nousua vastaan. Mainitut lainat ovat alttiita korkoriskille, koska niiden viitekorkona on pääsääntöisesti vaihtuvakorkoinen 6 kuukauden euribor-korko. Suojaavat koronvaihtosopimuksien vastaanotettavat korot on kiinnitetty samaan 6 kuukauden euriboriin ja maksettavat korot on kiinteitä koko vaikutusajan. Koronvaihtosopimuksen yksinomainen käyttötarkoitus on suojata pitkäaikaista lainaposition Vilusen Rinne Oy:n taseessa yllättäviltä korkokannan vaihteluilta.

Voimassa olevien suojausten alkuperäinen pääoma on ollut 55 000 000,00 euroa ja niiden tilinpäätöshetken jäljellä oleva nimellisarvo on 48 500 000,00 euroa ja markkina-arvo on -4 422 811,53 euroa.

Voimassa olevien suojausten aikaisin alkamisvuosi on ollut 2015 ja sopimukset loppuvat vuosina 2025, 2029, 2031 ja 2034.

Nimellisarvo	48 500 000,00	49 500 000,00
Markkina-arvo	-4 422 811,53	-7 604 100,17

Käyttö- ja luovutusrajoitus

Kiinteistöt yleensä ovat asuntotuotantolain nojalla käyttö- ja luovutusrajoituksena alaisia. Eo. rajoitteista vapaan käyttöomaisuuden kirjanpitoarvo on

6 776 524,93	6 326 259,05
--------------	--------------

Urakkasopimus: keskeneräisten hankintojen urakkaerävastuut

3 427 998,15	11 329 609,30
--------------	---------------

TILINPÄÄTÖKSEN 31.12.2021 LIITETIEDOT

Korjausvelka kiinteistöistä

VTS-kodit teetti Forecon Oy:llä vuonna 2019 korjausvelan ja korjaustarpeen laskennan.

Korjausvelan ja korjaustarpeen laskenta perustuu rakennuskannan rakennuslupa-aineiston pohjalta tehtyyn rakennusosapohjaiseen korjaustarpeeseen. Korjausvelkalaskenta päivitettiin Foreconin toimesta 31.1.2022 huomioiden kiinteistökannan muutokset vuoden 2021 loppuun.

Korjausvelka, €	5 321 157,00	2 808 471,00
Korjausvelka, % jälleenhankintahinnasta	4,08 %	2,13 %

VTS-kotien Pisteet Kotiin -asukasetujärjestelmän vastuu

Pistejärjestelmä palkitsee asukkaita pitkäaikaisesta asumisesta ja kannustaa osallistumaan

Asukkailla oli 31.12.2020 käyttämättä n. 2,7 miljoonaa pistettä. Pisteiden käyttämisen perustaso on

Käyttämättä olevat pisteet	3 132 965	2 725 230
Vastuu avoinna olevista pisteistä	268 137	233 240

Tampereen kaupungilta vuokrattujen tonttien vuokravastuut

Kaikki vuokratut tontit on vuokrattu Tampereen kaupungilta pitkillä vuokrasopimuksilla.

Tonttien jäljellä olevat vuokra-ajat päättyvät vuosina 2033-2078.

	12 588 374	12 871 674
--	------------	------------

VILUSEN RINNE OY

TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET

HALLITUKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Tampereella 24. helmikuuta 2022 Sähköisessä muodossa
Sähköisessä muodossa



Pekka Anttila
Puheenjohtaja



Ari Kapari



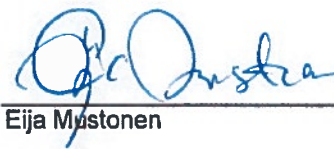
Auli Korhonen



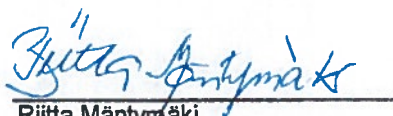
Katja Nisumaa-Saarela



Lasse Oksanen



Eija Mustonen



Riitta Mäntymäki



Satu Eskelinen
toimitusjohtaja

TILINTARKASTUSMERKINTÄ

Suorittamastamme tarkastuksesta on annettu tilintarkastuskertomus.

Tampereella 30 päivänä maalis kuuta 2022

Tilintarkastus Lamberg Oy Tilintarkastusyhteisö



Hannu Lamberg
HT

KPMG Oy Ab Tilintarkastusyhteisö



Mari Sänätjoki
KHT, JHT

Luettelo kirjanpitoKirjoista ja tositteiden lajeista sekä säilytystavoista

Tilinpäätös

Päivä- ja pääkirja

Reskontraerittelyt

Ostoreskontratositteet

Myyntireskontratositteet

Muistiotositteet

Liitetietotositteet

Erikseen sidottuna

Sähköisessä muodossa

Sähköisessä muodossa

Sähköisessä muodossa

Sähköisessä muodossa

Sähköisessä muodossa

Sähköisessä muodossa

Tilintarkastuskertomus

Vilusen Rinne Oy:n yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Vilusen Rinne Oy:n (y-tunnus 0155320-5) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2021. Tilinpäätös sisältää taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan yhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset.

Lausunnon perustelut

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiamme kuvataan tarkemmin kohdassa *Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa*. Olemme riippumattomia yhtiöstä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme. Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuvissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos yhtiö aiotaan purkaa tai sen toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntomme. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

Hyvän tilintarkastustavan mukaiseen tilintarkastukseen kuuluu, että käytämme ammatillista harkintaa ja säilytämme ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan. Lisäksi:

- Tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisyyden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.

- Muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon yhtiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- Arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- Teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntomme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei yhtiö pysty jatkamaan toimintaansa.
- Arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.

Kommunikoidimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnitellusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkastuksen aikana.

Muut raportointivelvoitteet

Muu informaatio

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomuksen. Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.


Velvollisuutenamme on lukea muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suoritettaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu sen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu toimintakertomuksen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Jos teemme suorittamamme työn perusteella johtopäätöksen, että toimintakertomuksessa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Tampereella 30. maaliskuuta 2022

KPMG OY AB


Mari Sainätjoki
KHT, JHT

Hämeenkatu 9, 4. krs
33500 Tampere

TILINTARKASTUS LAMBERG OY


Hannu Lamberg
HT, revisioneuvos

Pyhäjärventie 5 A
33200 Tampere

Liite 4

	Nykyinen yhtiö	Tuleva yhtiö	Tuleva yhtiö
	Vilusen Rinne Oy	Vilusen Rinne Vuokra-asunnot	Annalan Vuokra- asunnot Oy
Perustietoja yht.			
Asukkaiden määrä:	2326	1624	702
Neliöiden (m2) määrä:	0	4976264	541918
Kiinteistöjen lukumäärä:	17	18	6
Asuntojen lukumäärä:	55 748	1 020	338
Laskennallinen henkilöstömäärä*:	5	6	3
Liikevaihto:			
01.01.2022-31.3.2022	2 667 445	1 942 515	724 929
01.01.2021-31.12.2021	10 634 426	7 704 810	2 929 616
T A S E 31.03.2022	Vilusen Rinne Oy	Vilusen Rinne Vuokra-asunnot Oy	Annalan Vuokra- asunnot Oy
VASTAAVA			
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	70 728 330	59 514 418	11 213 912
Sijoitukset yhteensä	305 689	303 037	2 652
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	71 034 019	59 817 455	11 216 564
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	244 685	0	0
Rahat ja pankkisaamiset yhteensä	7 946 534	7 166 137	780 397
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	8 191 219	7 386 792	804 426
VASTAAVAA YHTEENSÄ	79 225 238	67 204 248	12 020 990
VASTATTAVAA			
OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma	114 536	103 288	11 248
Muu vapaa oma pääoma	250 346	225 761	24 586
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	364 882	329 049	35 834
Asuintalovaraus	14 926 303	0	0
VIERAS PÄÄOMA			
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	60 332 984	0	0
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	3 601 069	0	0
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	63 934 053	57 613 290	6 320 763
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	79 225 238	67 204 248	12 020 990

Tarkistus D=K

0

0

0

VILUSEN RINNE OY:N TASEEN JAKOPERUSTEET

Välilehti Viri tase 8-2021 sisältää elokuun lopun Vilusen rinne Oy:n taseen jaettuna kiinteistöille = kustannuspaikoille.

Jako on kohdistettu sellaisille riveille, joiden jakaminen on käytännöllistä: osa on detaljiriveillä ja osa summa riveillä.

Kukin jaetun rivin jakoperuste näkyy D-sarakkeessa.

Suurimmat tase-erät on jaettu kirjapidossa olevien kustannuspaikkatietojen mukaan: Aineelliset hyödykkeet, Palautuskelpoiset liittymät ja Pitkäaikainen vieras pääoma

Osuudet osakkuusyhtiöissä sisältää parkkiyhtiöiden osakkeita ja on kohdistettua lähimpään kiinteistöön, koska se käyttää parkkipaikkaa.

Loput erät on jaettu korjausvelan suhteessa, koska ne sisältävät suurimpina erinä rahat ja pankkisaamiset sekä asuintalovaruksen, joiden varata on takoitettu korjausvelan kattamiseen perusparannusten ja korjausten avulla.

Asuintalovaruksen summaan on kohdistettu jakamisessa oleva jakoero, joka johtuu siitä, että osa jaettavista on jaettu kirjapidon kustannuspaikkojen perusteella ja osa on jaettu suhteellisella jakamisella, joten summat eivät voi automaattisesti mennä tasan debet = kredit.

RASITUSTODISTUKSEN TIEDOT YRITYSKIINNITYKSISTÄ

Yritys- ja yhteisötunnus: 0155320-5
Toiminimi: Vilusen Rinne Oy

Elinkeinoharjoittajan elinkeinotoimintaan kuuluvaa yrityskiinnityskelpoista omaisuutta ei rasita yrityskiinnitykset eikä yrityskiinnitysasioita ole vireillä.

Yrityskiinnitysasioita ei ole vireillä.

TOIMINIMIHISTORIA

Vilusen Rinne Oy 06.10.1967 -

Rasitustodistus on tulostettu 09.05.2022 ja siitä käyvät ilmi ainakin kaikki 05.05.2022 tai aikaisemmin vireille tulleet ja edelleen vireillä olevat ja vahvistetut voimassa olevat yrityskiinnitysasiat sekä elinkeinoharjoittajaa koskevat yrityskiinnitysrekisterissä näkyvät kaupparekisteritiedot.

Tietolähde: Patentti- ja rekisterihallitus

